

USAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

AMAÇ
Usak İl genelinde birleşen belediye ve mahallelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Usak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırmak, planların uygulamasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.

KAPSAM
Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Usak İl Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun onaylanmasından önceki Bölme plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisince onaylanmış planlara ait özellikler az eden plan hükümleri geçerlidir.

Yukarıda sayılan planlar dışında 2634 sayılı turizm teşvik kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu vb. özel kanunlar kapsamında onaylı plan bulunan alanlarda ilgili plan hükümleri geçerlidir.

A. Genel Hükümler

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıkları" Kanunu, "Karayolu Kenarına Yapılacak Yapılar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Planda D.S.1 görüşü doğrultusunda taşkın alanı olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.1 belirlenmiş kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından D.S.1 genel müdürlüğü veya belediyesi) dere ıslahı yapılacak taşkın tehlikesi giderildikten sonra plan uygulaması yapılabilir.
- Koruma alanları, sit alanları ve tesicili yapılarla ilgili 2863/3386 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile bu kanunlara dayalı yönetmelikler, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek olan imar plan çalışmalarını sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.
- İzmir İl Nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına onanan kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı hükümlerine uyulacaktır. Korunması gerekli tesicili kültür varlıkları yapı ve parsellerinde ve koruma alanı içerisindeki parsellerde, Kütahya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya gidilemez.
- Tarımın Niteliği Korunacak alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 2024 resmi gazeteyle yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik alt yapı tesisleri için ilgili kanunun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler almak koşuluyla uygulama yapılır.
- Karayolu kenarına yapılacak istasyon tesislerinde 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanununun 18 maddesi gereğince çıkarılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" değişikliği yapılmaması dair tebliğlerden belirlen hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılacak istasyon tesisleri hakkında yol geçici izni, vaziyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda kararlar belediye müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.
- İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.
- Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapılmadan önce TEİAŞ ve OEDAŞ İl müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.
- İşareti yapının cephe ve mahrec aldığı yönü gösterir.
- Usak İl Uygulama İmar Planında "X" sembolünün olduğu yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Usak Belediyesi Meclis Kararına göre işlem yapılacaktır.
- Birden fazla yola cepheli parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parseli cephesi sayılacaktır.
- Planlı Alanlar İmar yönetmeliğine göre, Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanda dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olması halinde bu fıkra ile belirlenen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarecin belirleyeceği birime teslim edilecek kayıtlı altına alınır.
- Ticari alanlar hariç diğer tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesi h/2'dir. Ancak: "1-(K+H/2)"
Burada;
H=Bina derinliği
L=Parsel derinliği
K=Ön bahçe çekme mesafesi
H=Bina yüksekliği

Gösterir formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10.00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3.00 metrenin altına düşmemek kaydıyla bina derinliği 10.00 metre verilebilir. Bina derinliğinin 10.00 metreden az olması ruhsat alınmasına engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasında 1.00 metre olan kaymalar hatı payı kabul edilecek, esas değişimemek koşuluyla kadastral duruma göre düzenlenmeye Belediye yetkilidir.

15. 20.00 metre ve daha geniş yollarla, cephesi ayrı, ikiz ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok nizamın tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerini, TAKS ve KAKS'ın aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyece onaylanacak vaziyet planlarına göre uygulama yapılacaktır. Emnal artışı yapılması mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, imar planda verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si kısırsızları dikkate alınmaz. Ayrıca emsalın tamamını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinin fazla yapılan her kat için ön bahçe mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre arttırılır. Yenoç yükseklik değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplanacak suretiyle belirlenen kat adedinin her halükarda da %50 fazlasını aşamaz.

16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alanı) değeri aşmadan imar adasının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uyumak ve ilki bina arasındaki mesafe ön bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklerine uyumak her 40 m²'de bir dilatasyon (kapalı) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşılmalıdır, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı kitle çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı belediyece onaylandıktan sonra uygulamaya yapılabilir.

17. Ayrık ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, ikiz yapılaşmaya konu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen inşaat alanı aşılması kaydıyla ayrı yapılaşabilir.

18. Ayrık, ayrık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı aşılması kaydıyla, ikiz yapılaşmaya konu parsellerdeki teşekkül dikkate alınarak ve ikiz yapılaşmaya konu, konsu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın ikiz yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planda ayrık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmaması gerek yoktur)

19. Meskun alanlardaki ayrık yapı nizamı verilmiş imar adalarında parsellasyon nedeni ile ikiz yapılaşma teşekkül etmiş ise bu imar adalarında ikiz yapılaşma nizamı verilebilir.

20. Öncelikle Trafik komisyonunca otпарк için giriş ve çıkış konusunda uygun görüş alınması kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açık otпарк yapılan alan en az 100 m² büyüklüğünde olup, içerisinde Belediyenin belirleyeceği prefabrik, fibreglas vb. sokaklıp takılabilen malzemenin yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece üst kısmının çatıyla kapatılması ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kontrol kulübesi ve yıkama üniteleri yapılabilir. Açık otparklara ait 6 m²'yi geçmeyen belirlen malzemelerin yapılan taşıyabilir cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren onaylı vaziyet planına ve iskan ruhsatı ile iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. Yayı ruhsat alındığı durumda otпарк açmak için alınan işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelere göre geçici olarak yapılan yapılar Belediyeye yıkatılabilir. İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğe uyulması şarttır. İdarece düzenlenecek yazıya istinaden abonelik sistemi yapılır.

21. Bitişik, Ayrık İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eksik katlı yapı yapılmamak şartıyla, Planla veya ilgili Yönetmelikte belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılamayacağına ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında ekisi kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 sy. B.M.K.)

22. Konut alanlarında, konut silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çelik(konteyner) yapı yapılamaz. Özellikle az eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulanabilir.

23. Ayn yapının ruhsat alınmadan misyemilati ruhsatına izin verilmez.

24. Belediye Meclisinin 01.07.2022 tarih ve 224 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

25. Planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen yapının emsal hariç alanları toplamının, parsel emsale esas alınımı %40'ını aşmaması kaydı ile, %30'una bina dahil olan emsal hariç alanlar dışındaki alanlar olan planlı alanlar imar yönetmeliğinin 32(1) maddesinde belirtilen çıkma şartlarını taşıyan balkonlar ilave olarak yapılabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)

26. Kısım yapılaşmış kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinin tabiki mümkün olmayan hallerde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellere Belediyeye takdim olunacak şekle göre düzenlemeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşmış yapı adalarında yapılacak parsellasyon, ifraz ve tevhit işlemlerinde imar planındaki yapı nizamı ve kat durumuna uygun olmak kaydıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen parsel ölçülerinden 1.00 metre kadar ekisi ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe bahçe parsellerinde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumlarının farklı olması halinde 25.00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değeri artmaz, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastal durumundan dolayı parsel büyüklüklerine yeterli sayılması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen parsel büyüklüklerine göre düzenleme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin bahçe mesafeleri hükümleri uygulanır. Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan, iskan edilen bodrum katlar da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. arttırılır. Ancak iskan edilmeden ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, içerisinde otпарк, sığınak, su deposu gibi tesisat hacimleri ile bağımsız bölüm oluşturulan eklenmiş depo ve ortak alanları yer aldığı bodrum katları için yan ve arka çekme mesafelerine 0.50 m. ilave yapılır.

30. Ön bahçe mesafeleri; uygulama imar planında bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde,

- Parsel derinliği 16.00 metreye kadar olan yerlerde 3.00 metre ön bahçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16.00 metreden fazla olan yerlerde 5.00 metre ön bahçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde aynı cepheye bakan parsellerde derinliği 6.00 metreden fazla ve az olarak değişen alanlarda ön bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.
- Yeni yapılacak parsellerin ön bahçe mesafelerinin, mevcut teşekküle göre tespitiyle Belediyeye yetkilidir.
- Ön bahçe mesafesinin uygulamasının zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metrenin altına düşmesi ve arkadaki parselde tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili idare yetkilidir.
- Ön bahçesiz olarak yapılaşmış sokak cephelerinde, ön bahçesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın duruma göre sokak silüetinin korunması mimari estetik komisyonunun görüşü ve Belediye Encümeninin onayı ile mümkündür.

- İmar kanununun 18. Maddesine göre parsellasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeterli parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, ön bahçe mesafesi Belediye Encümeni tarafından belirlenir.

31. İmar planda ayrık ve ikiz nizam olarak belirlenmiş ancak köşe başlarına rastlayan parsellerde yapılacak binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ı aşmamak kaydı ile parselin yola cephesi olmayan kenarlarında, çekme mesafesi olarak belirlenen yan bahçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit yapılmak istenmesi halinde tevhit edilecek duruma göre arka bahçe mesafesi belirlenir. Köşe başlarına rastlayan ikiz nizamda parsellerin ikizinde de aynı şekilde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Meskun alanlarda, parsellasyon nedeni ile yan bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra minimum bina cephesinin sağlanmadığı durumlarda, ön bahçe mesafesi en az 3.00 metreye kadar indirilebilir.

33. Aynı ada içerisindeki komşu parsellerin biri için ayrık değeri için bitişik nizamın ön görülmesi ise; bitişik nizamlı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bahçe mesafesi uygulanır.

34. **Kotlandırılma İlişkin Hükümler**
• Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2.50 metre yüksek olmasında durumunda ve ön bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafifletilmesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminden kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafifletilecek kazılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafifletilmesi halinde yola göre kot verilir.

- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zeminde oturduğu köşe noktalarının kot ortalaması verilebilir.

• Bitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel dışındaki cephe aldığı yolun en yüksek retruar seviyesinden alınır.

• Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin esasların "en yüksek retruar seviyesi" ibaresi parselin 0.00 seviyesinin tutulmasıdır. Ancak mevcut parselin köşe kotlarına tabii zemine göre 2.80 metreden fazla kot farkı olanlar hariç bodruma iskana dahil alan oluşturulamaz.

• İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma işi parselin birleştiği kaldırım üst kottundan yapılır. Ancak eğimden dolayı binaların gömülü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek retruar seviyesinden verilebilir.

• Ayrık yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmamasına rağmen, tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesini kaydıyla kademe şartı aranmaz.

• Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmesini kaydıyla, parsel derinliğine kademe zorunluluğu aranmaz.

• 2.40 kullanılması durumunda sokak silüeti aranmaz.

• Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.

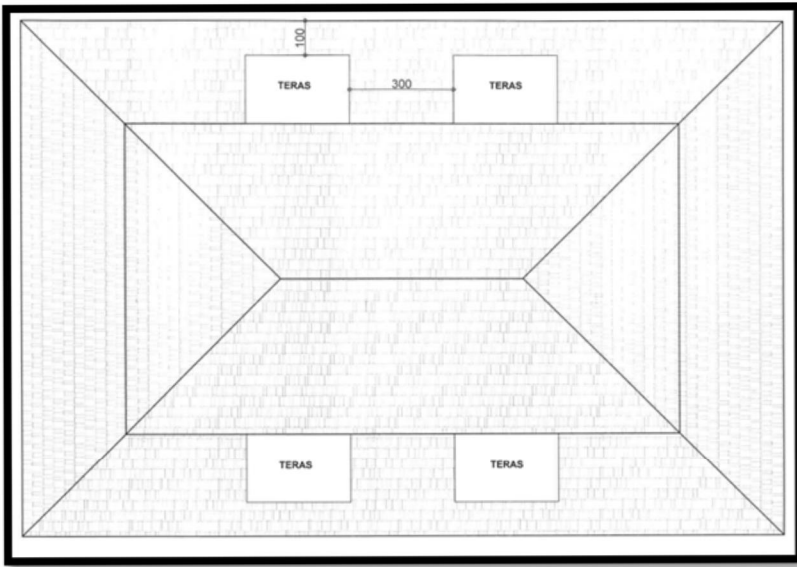
• Zemin kat taban kotu: Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda otпарк yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- 2 kat ya da dubleks yapılaşmalarda giriş bodrumdan yapılması durumunda; minimum 1.70 m en x 190cm ölçülerinde asansör boşluğu bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.
- Bodrumda otпарк dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otпарк ihtiyacının öncelikli bodrum katta karşılanması zorunludur.

- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yüksekliği noktalarla binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburdur. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği çok 3.50 metre olmak zorundadır.

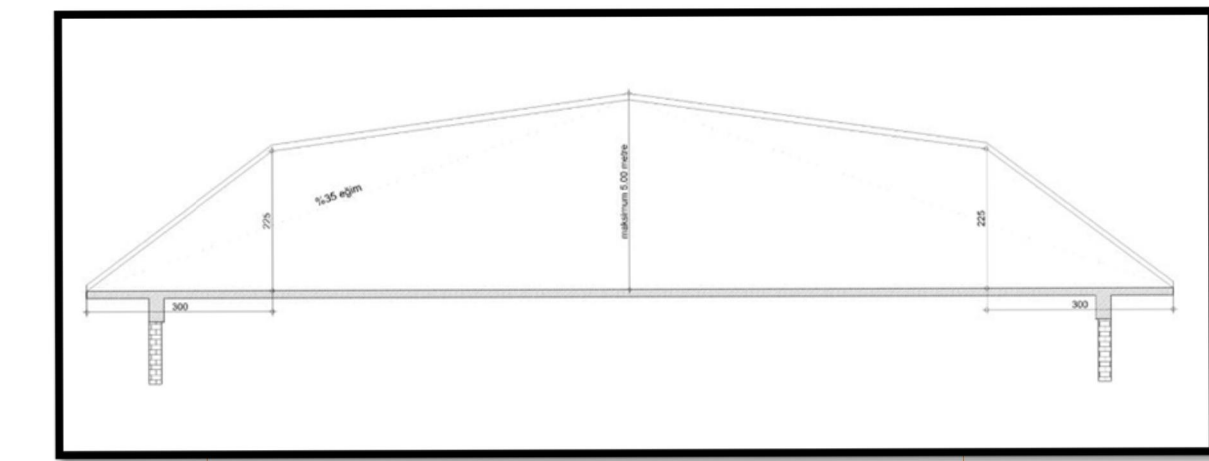
- Asma kat yalınz ticaret alanlarında "A1" işaretli bölgelerde yapılır. Konut alanlarında asma kat yapılamaz. "Ada içindeki aynı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katlı olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)
- İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Kamu yapılarında yeni yapının yapılmasından arından eski yapının kaldırılacağına yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konulmaz. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kullanımı izni belgesi düzenlenmez.
- Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bölgeçlerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından konşu parsellerle birlikte etüt edilecek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan ana yapı yapılamaz.
- Çatılar
 - Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve sıcak uçundan en fazla %35 eğim ile yükselmem kaydıyla; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayrık nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve tripiks meskenlerde çatıların kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
 - Konut, Ticaret ve Tık Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar sıcak uçundan yatayda 3.00 metre çekilerek %75 eğim ile yüksekliği 2.25 metreye ulaştırıldığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metreyi geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metrenin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanmak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamında çatı aralarında yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralıklarında umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde terip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümlerin sınırlarını aşmaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılamaz. **Bu maddede çatı piyesi yapılmaması durumunda uygulanır.**

• Çatıda tere yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, sıcak uçundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiye alanının %10'u geçemez.



Şekil 1 - Çatı planı

- Çatı piyeslerinde aydınlatma güvenirlik ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Güvercinlik mimarı proje ile bütünlük arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvercinlik), sıcak uçundan yatayda en az 1.00 metre çekilecek ve bitişik parselde en az 1.50 metre çekilecek yapılır. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin 1/2'sini geçemez.
- Çatı altı piyesi düzenlenilen yapılarda; çatı altı bağımsız bölüm alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik patla ve heze raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.



Şekil 2 - Çatı kesiti

39. Saçaklar:
• Çekme mesafeleri (ön, arka, yan) 5.00 metre ve 5.00 metreden fazla olduğu durumlarda taşıyıcı sistemden sonra saçaklar 2.00 metre yapılabilir.

• Çekme mesafeleri (ön, arka, yan) 5.00 metreden az olduğu durumlarda saçaklar parsel sonunda 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla, taşıyıcı sistemden sonra 2.00 metre yapılabilir.

40. Açık ve kapalı çıkışlar:
• Zemin katta kapalı çıkma yapıldığı durumda minimum 2.10 saklı mesafesi aranır. Açık çıkma yapıldığı durumda saklı mesafesi aranmaz. **Zemine konut kullanıldığında tabii ve tesviye edilmiş zemin olmaması ve açık çıkışlar TAKS ve KAKS'a dahil edilmez. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen emsal hesabından dışılacak alanlar içinde %30'u ve Usak İl Uygulama İmar Planı Plan Notlarında belirtilen bağlı olduğu bağımsız bölümleri brüt alanının %20'sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir.**

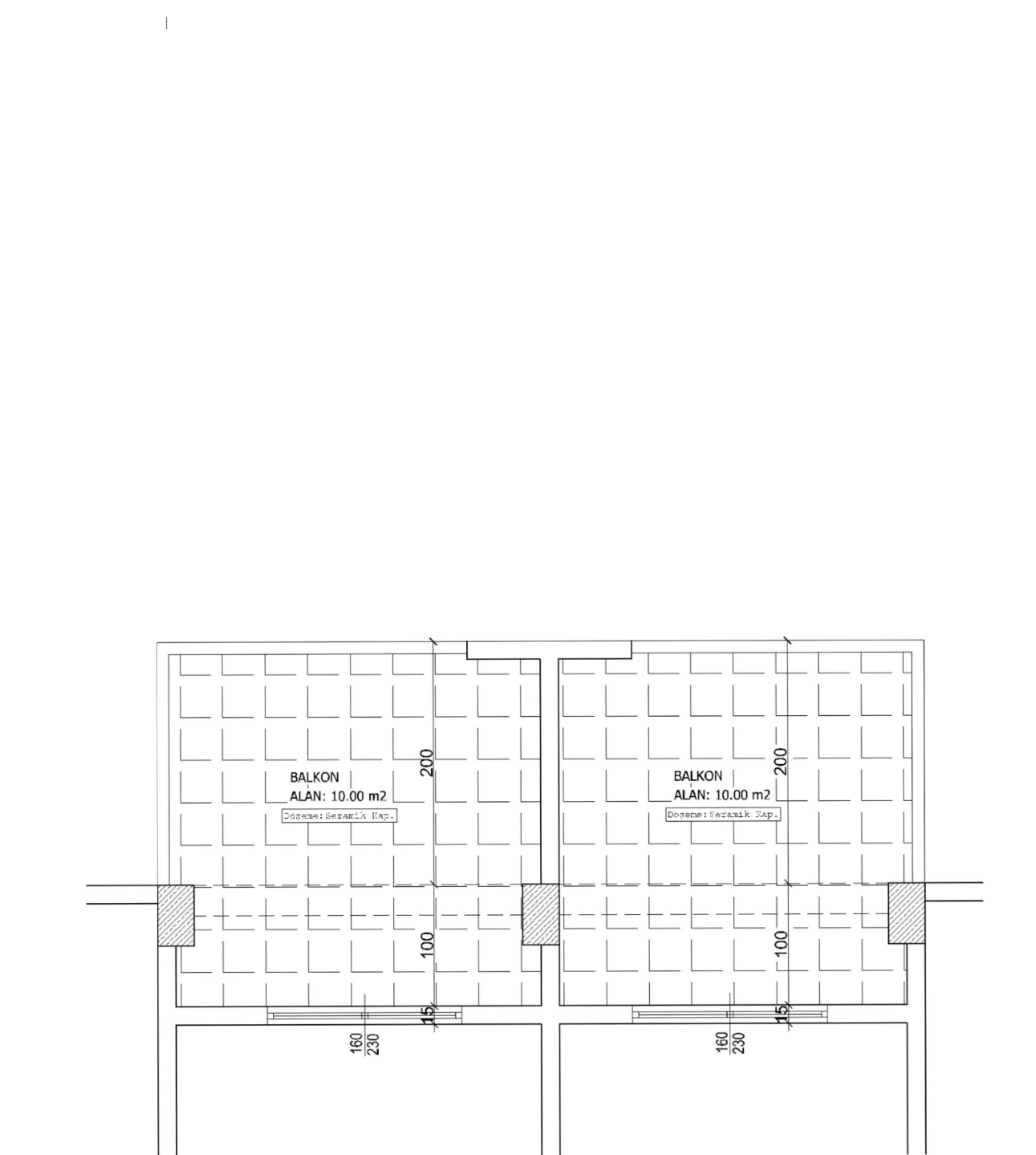
41. Bina cephesinde doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirlenmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirlenmelidir.

42. Bina içinde duman ve havalandırma bacaları gözet bacası olarak yapılmayacaktır.

43. Bina girişine engelli erişiminin Ayrık ve Ayrık İkiz gibi bahçeli nizamlarda rampa ile sağlanması zorunludur. Her halükarda engelli erişiminin öncelikli rampa ile sağlanması kaydıyla, sağlanmadığına tespit edilmesi durumunda engelli erişim aparatı kullanılabilir.

44. Binaların yan ve arka bahçelerinde kar ve tesviye yapılması hallerinde binalara ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı dahi gerekli tüm önlemler alınır. 1.20 metre yüksekliği olan bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduktan sonra; açık çıkışları tesis etmek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık çıkışlarda 2 metreyi geçmez ancak açık çıkışların taşıyıcı elemanları ile çerçeve oluşturulduğu sınırdan 1 metre içeri girer balkon alanının emsalı dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağımsız bölümlerin brüt alanının %20' sini geçmez.



Şekil 3 - Balkonlar

46. Temel üst kotu ile su basman seviyesi arası blokaj usulü doldurulacak bodrum tasarlanmayan yapılarda; dolgu yüksekliği 2.5 metre ve üzeri olduğu takdirde bodrum kat yapılması zorunludur.

47. İmar planlarında "İm", "düşün salonu", "yurt" ve "otel" ibaresi işlenmeden inşaat ruhsatı düzenlenmez. İyari ruhsat verilemez.

48. İş yerlerinde bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri:

- Dükkan ve buralardan dar kenar 3.00 metreden az olmamak üzere alanı 10.00 m²'den az olamaz.
- Alanı 20.00 m²'den büyük dükkanlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yerli bulunması zorunludur.
- Alanı 300 m²'den daha büyük dükkanlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yerli ile engelli için en az bir adet tuvalet yerli ayrılmış şarttır.

49. Zemin katı bulunan işyerlerinde duman, aspirasyon veya davlumbaz bacası olarak kullanılmak üzere minimum 60*60 cm ölçüsünde tesisat sağı bırakılmak ve çatıdan atmosfere iletilebilir.

50. Her türlü binada hava bacaları; dar kenarı minimum 0.30 metre olmak kaydıyla, 0.36 m² alana

sağlanarak yapılabilir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (kiriş, baca, tesisat vb.) ile kesinlikle daraltılmaz. Kenarlılarda havalandırma sisteminin hava bacası ile çözülmesi zorunludur.

51. Kat planında kullanılan asansör boşlukları; mümkünse düşey yönde taşıyıcı perdeli sistem ile, değişli boşluk geçişlerinde konulmadık kaydıyla en az 4 adet kolon ile teşkil edilmelidir.

52. Bitişik yapı nizamındaki adalarda, sokakın oluşumuna göre 5.00 metre ön bahçesi bulunan parsellerde bodrum katı yapılmadığı takdirde, ön bahçe mesafesi otпарк ihtiyacını karşılamak üzere kullanılabilir.

53. Jeolojik etüt raporunda, UA, ÖA, AE, UOA olarak sınırlandırılmış alanlar için raporda tespit edilen hususlara uyulacaktır.

54. Ticaret ve iş alanları dışındaki konut bölgelerinde 15.00 metre ve daha geniş yollarında cephe alan parsellerde, aksine bir hüküm yoksa imar yönetmeliğinin belirlediği yapı sınırları içinde kalmak koşulu ile zemin katı (maksimum kat yüksekliği 4.00 metre olmak kaydıyla) ticari olarak düzenlenip kullanılabilir.

55. Bahçe duvarlarını yüksekliği; binaların yol tarafından cephe hatlarının önünde, yoldan kottanlarında binalarda kaldırım üst kottundan itibaren 1.20 metreyi, yoldan yüksek olup tabii zeminde kottanlarında binalarda ise parselin yol sınırlarında tabii zemin kottundan itibaren 1.20 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçmez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

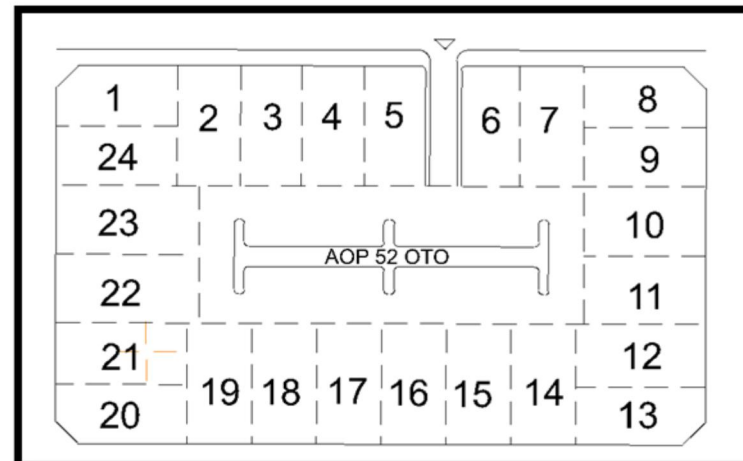
56. Su depoları:
• 5 kat ve daha yüksek binalarda bodrum kat olup olmadığını bakılmaksızın yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyumak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak şartları hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" gereğince yangın teşviti yapılmaması zorunlu olan yapılar ile 20 ve daha fazla bağımsız bölüm olan yapılarda kat sayısı ve bina yüksekliğine bakılmaksızın hesaplanan hacimde su deposu yapılacaktır.

• Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akınım mümkün olmadığı durumlarda hidrofor kurulması zorunludur.

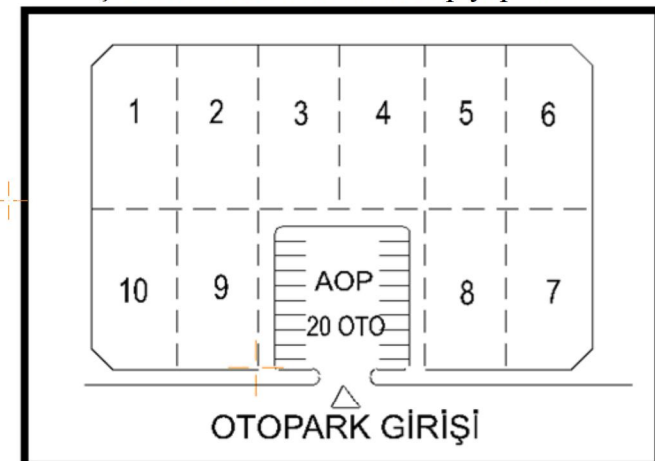
• Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrumu ya da çatı katında tertiplenileceği gibi, aynı koşulları taşımak kaydıyla bina alanı dışında en, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

• Su depoları taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya suhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

57. A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adaları:



Şekil 4 - A ile tanımlanan tip yapı adası



Şekil 5 - B ile tanımlanan tip yapı adası

- Parsellasyon ve ada içi otпарк alanı (AOP) lejanttaki gibi uygulanacaktır.
- Yapı nizamı ikiz (ikili blok) çatı kat yüksekliği 4 kat, ön ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 350 m²'dir.
- TAKS=0.35, KAKS=1.40'ır. TAKS ve KAKS'ın hesaplanmasında tüm parsellerin ada içi otпарк alanındaki hisseleri dikkate alınmaz.
- Ada içi otпарк "Otпарк Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerine göre uygulanacaktır. Ada içi otпарк alanı bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez.
- A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adalarında, yapı adası tek parsel kabul edilecek ada ölçü